

• **VLAAMS MODELHUURCONTRACT, VERSIE LEUVEN**
ACADEMIEJAAR 2025-2026

- DEZE MODELHUUROVEREENKOMST VOLDOET AAN HET VLAAMS WONINGHUURDECREET. DE MODELOVEREENKOMST WERD GOEDGEKEURD DOOR DE VLAAMSE INTERUNIVERSITAIRE RAAD OP 26/02/2025 EN VLAAMSE HOGESCHOLENRAAD OP 28/02/2025. DE PARTIJEN VERKLAREN WIJZIGINGEN/SCHRAPPINGEN OP EEN ZICHTBARE MANIER AAN TE BRENGEN. WIJZIGINGEN/SCHRAPPINGEN DIE STRIJDIG ZIJN MET HET VLAAMS WONINGHUURDECREET ZIJN NIET TOEGELATEN.

Tussen de ondergetekende partijen:

ENERZIJDS, de VERHUURDER:

naam en eerste twee voornamen: MICHIELS Peter
geboortedatum en -plaats OF rijksregisternummer: 010365-231.58
straat, huisnummer: Maurits Noestraat 121
postcode: 3054 gemeente: Vaalbeek
telefoon/gsm: +32475 848784 e-mailadres: michiels.p@outlook.com

OF

onderneming:
ondernemingsnummer:
maatschappelijke zetel:
vertegenwoordigd door:
telefoon/gsm: e-mailadres:

en ANDERZIJDS, de HUURDER¹:

naam en eerste twee voornamen: Marija Bielskyté
geboortedatum en -plaats OF rijksregisternummer: 14/10/2007
student aan (onderwijsinstelling): GROEP T - R1082268
met als hoofdverblijf, verschillend van het huuradres:
straat, huisnummer: Laurij g. 32D
postcode: gemeente: Vilnius - Lithuania
telefoon/gsm: +370 616 49034 e-mailadres: marija.bielskyte@gmail.com

wordt overeengekomen wat volgt:

Art. 1. IDENTIFICATIE VAN HET STUDENTENVERBLIJF

§1. De verhuurder geeft in huur een ☐ kamer ☒ studio voor bewoning, gelegen te:
straat, huisnummer: Naamsesteenweg 11
postcode: 3001 gemeente: Leuven
op verdieping 1, met nummer 0105, aan de ☐ voorzijde ☒ achterzijde ☐ zijkant van het gebouw.

§2. De huurder verklaart de accommodatie te gebruiken als studentenverblijf en het hoofdverblijf er niet te hebben. Het is verboden om een beroepsactiviteit uit te oefenen in het studentenverblijf. Indien de huurder de bestemming van het goed wil wijzigen, moet de huurder daartoe de uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder hebben.

Het is de internationale student wel toegestaan om zich op dit adres in te schrijven in het vreemdelingenregister, aangezien de student de hoofdverblijfplaats behoudt in het thuisland.

¹ Indien gewenst kan de wettelijk vertegenwoordiger van de student mee worden opgenomen in deze huurovereenkomst.

Art. 2. BESCHRIJVING VAN HET STUDENTENVERBLIJF

Het studentenverblijf omvat:

Meubilair

☒ bed☒ matras☐ hoofdkussen☒ gordijnen☐ tafel☒ stoel☒ zetel☒ bureau☒ bureaustoel☒ kleerkast☒ boekenkast☐ andere:

Verwarming

☒ centrale verwarming☐ elektrische verwarming☐ andere:

Sanitair

☒ douche/bad☒ individueel☐ gemeenschappelijk☒ toilet☒ individueel☐ gemeenschappelijk

Kookgelegenheid

☒ Individueel☐ gemeenschappelijk

Internet

☒ via wifi☒ via kabel

Andere

☒ schoonmaak gemeenschappelijke ruimtes: wekelijks/tweewekelijks☒ afvalverwerking²☒ fietsenstalling☐

Art. 3. HUURPERIODE

§1. De huurperiode gaat in op 1/9/2025 en eindigt op 30/8/2026 om middernacht.
De huurder mag ononderbroken beschikken over het goed tijdens de duur van de overeenkomst.

§2. De huurmaand begint op de aanvangsdag van het contract.

Art. 4. HUURPRIJS EN EXTRA KOSTEN

Conform art. 60 Vlaams Woninghuurdecreet dienen alle kosten en lasten in de huurprijs omvat te zijn. Enkel energie- en waterverbruik, telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven kunnen extra aangerekend worden.

Conform artikel 34 en 61 van het Vlaams Woninghuurdecreet kan de huurprijs bij opeenvolgende huurovereenkomsten met dezelfde huurder geïndexeerd worden.

§1. De huurprijs bedraagt in totaal € 795,00 per maand, waarvan € 5,00 voor de huur van het meubilair.
Indien de huurperiode ook uit weken bestaat, wordt de totale maandprijs gedeeld door vier om het bedrag per week te kennen.

§2. In deze huurprijs is alles inbegrepen, uitgezonderd volgende kosten:

Maandelijks

☐ water

€

☐ Vaste kost

☐ Voorschot

☐ elektriciteit

€

☐ Vaste kost

☐ Voorschot

☐ verwarming

€

☐ Vaste kost

☐ Voorschot

☐ telecommunicatie

€

☐ Vaste kost

☐ Voorschot

Jaarlijks

☒ belasting 2° verblijf (indien van toepassing)³

§3. De huurder is zelf verantwoordelijk om een contract af te sluiten voor:

☐ water☐ elektriciteit☐ verwarming☐ telecommunicatie

§4. Indien een voorschot wordt gevraagd voor de extra kosten, wordt het verschil tussen de werkelijke kosten en de reeds betaalde voorschotten op het einde van de huur in een afzonderlijke gedetailleerde berekening weergegeven.

Deze eindafrekening wordt gestaafd door facturen en moet bezorgd worden binnen de drie kalendermaanden na het einde van de huurperiode.

De begin- en eindtellerstanden van elektriciteit, gas en water zullen bij in- en uittrede in aanwezigheid en met akkoord van beide partijen worden genoteerd. Indien geen individuele meters voorzien zijn, en voor zover het gaat om woongelegenheden met vergelijkbaar comfort, worden de kosten verdeeld volgens de tellerstand van de hoofdmeter en op basis van volgende verdeelsleutel:

2 In het huishoudelijk reglement kan verder gespecificeerd worden wie voor de onderscheiden onderdelen hiervan instaat.

3 Indien deze belasting niet in de huurprijs is begrepen en de student een attest van inschrijving aan een onderwijsinstelling van voltijds dagonderwijs voorlegt, wordt de heffing verminderd overeenkomstig het gemeentereglement van € 1.637,50* tot een bedrag van € 118* als het attest wordt ingediend vóór 1 januari en tot € 176* als het pas nadien wordt ingediend. Aangezien de huurder verklaart student te zijn, betaalt de huurder bij aanvang van de huur € 118*. Indien de huurder bovendien een bewijs kan voorleggen dat de huurder houder is van een studietoelage van de Vlaamse overheid, wordt de heffing verminderd tot een bedrag van € 52,5*. Indien de huurder het bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling bij de verhuurder te laat of niet inlevert zal de huurder het resterende bedrag van de gemeentebelasting bijbetalen. Indien de belasting is begrepen in de huurprijs, is dit tot een maximum van het op dit ogenblik geldende studententarief van € 118*. Elk bijkomend bedrag is ten laste van de huurder. Er is geen belasting verschuldigd voor woongelegenheden die gehuurd worden door studenten die op 1 januari van het aanslagjaar op het adres van het gehuurde goed zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters of het wachtregister, of die beschikken over bijlage 33 (studenten uit grenslanden van België) of hiertoe een aanvraag indienden. Dit geldt zeker voor internationale studenten die langer dan 90 dagen in Leuven verblijven. De student dient in dat geval het bewijs van inschrijving in de registers van de stad of bijlage 33 vóór 1 januari aan de verhuurder te overhandigen.

* Of het op dat ogenblik geldende belastingtarief. De bedragen die worden vermeld in dit artikel zijn van toepassing op het aanslagjaar 2025 en worden jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het gemeentereglement.

Art. 5. BETALING

§1. Maandelijks wordt € 795,00..... betaald tegen ontvangstbewijs of door overschrijving op het IBAN-rekeningnummer BE17 0016 1859 2621.....
op naam van Peter Michiels.....
met vermelding van RENT studio 0105.....

§2. De betaling moet gebeuren uiterlijk binnen de vijf kalenderdagen na de aanvang van de huurmaand.

Art. 6. HUURWAARBORG

§1. De huurwaarborg bedraagt maximaal twee maand(en) de huurprijs, zijnde € 1590,00.....

☐ De huurder plaatst de geldsom bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op naam van de huurder.

☒ De huurder betaalt de geldsom aan de verhuurder door overschrijving op het rekeningnummer BE17 0016 1859 2621.....

§2. De huurwaarborg wordt ten vroegste drie maanden voor de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst door de huurder verstrekt en uiterlijk op 8/7/2025.....

§3. De waarborg kan geheel of gedeeltelijk worden ingehouden wanneer de huurder de huurverplichtingen niet is nagekomen. De bewijslast hiervoor ligt bij de verhuurder.

§4. De waarborg of het saldo ervan wordt vrijgemaakt of teruggestort, vermeerderd met de rente, aan de huurder op het IBAN-rekeningnummer
op naam van

binnen de drie maanden nadat de huurder het studentenverblijf verlaten heeft, tenzij de verhuurder binnen die termijn de teruggave ervan heeft betwist bij aangetekende brief t.a.v. de huurder.

Art. 7. PLAATSBESCHRIJVING

§1. Ten laatste de eerste maand vanaf het moment dat de huurder over het gehuurde goed kan beschikken, zijn beide partijen verplicht voor gezamenlijke rekening een omstandige en tegensprekelijke beginplaatsbeschrijving op te maken van het verblijf en de gemeenschappelijke delen. Wanneer tijdens de huurperiode aan het gehuurde goed belangrijke wijzigingen zijn aangebracht, wordt dit in een addendum bij de beginplaatsbeschrijving gevoegd.

§2. Bij gebrek aan een omstandige en tegensprekelijke eindplaatsbeschrijving wordt de huurder geacht het goed te hebben verlaten in dezelfde staat als waarin de huurder het ontvangen heeft bij intrede, tenzij het tegendeel wordt bewezen. Hetzelfde geldt wanneer er geen beginplaatsbeschrijving werd opgesteld.

§3. Wanneer de plaatsbeschrijving op verzoek van één van de partijen door een deskundige wordt opgemaakt, zal de deskundige in gezamenlijk overleg worden aangewezen en zal elke partij de helft van de kosten hiervan dragen.

§4. Als één van de partijen daarom verzoekt, wordt door de partijen op het einde van de huur een omstandige plaatsbeschrijving opgesteld, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Die plaatsbeschrijving wordt uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van het verblijf opgesteld.

Art. 8. BRANDVERZEKERING

§1. De verhuurder verbindt er zich toe om in de brandverzekering van de verhuurder voor brand en aanverwante gevaren, de aansprakelijkheid van de huurder tegenover de verhuurder en derden te dekken voor rekening van de huurder en een afstand van verhaal te laten opnemen vanwege de brandverzekeraar ten aanzien van de huurder/student. Mocht deze bepaling niet opgenomen zijn in de brandpolis van de verhuurder, dan verliest de verhuurder het verhaalrecht tegenover de huurder/student. Indien de huurder aansprakelijk wordt gesteld, zal de vrijstelling en eventuele andere kosten die de verzekering niet dekt ten laste genomen worden door de huurder.

§2. De huurder zorgt zelf voor de verzekering van de persoonlijke inboedel van de huurder. Indien de verhuurder aansprakelijk wordt gesteld voor de schade aan de inboedel van de huurder, zal de vrijstelling en eventuele andere kosten die de verzekering niet dekt ten laste genomen worden door de verhuurder.

Art. 9. EINDE VAN DE OVEREENKOMST

§1. De huurovereenkomst eindigt op de overeengekomen datum zonder opzegging. Er kan geen stilzwijgende huurverlenging worden ingeroepen.

§2. Behoudens een andere schriftelijke regeling moet de huurder het gehuurde goed op dat ogenblik volledig ontruimen en poetsen en de sleutels persoonlijk teruggeven aan de verhuurder. Indien de partijen geen schikkingen treffen om de sleutels persoonlijk te overhandigen tegen ontvangstbewijs, zal de huurder de sleutels aangetekend versturen naar de verhuurder.

Art. 10. REGELING VAKANTIE- EN DERDE EXAMENPERIODE

§1. Van toepassing indien de maand juni in de huurperiode valt en de huurovereenkomst eindigt voor de start van de derde examenperiode.

§2. De student die in de derde examenperiode examen(s) aflegt die behoren tot het studiecontract van de huurder/student, heeft het recht te beschikken over een gelijkwaardig verblijf en dit vanaf vijf dagen voor de aanvang van het eerste examen tot de dag na het laatste examen. De student die van dit recht wenst gebruik te maken, moet de verhuurder hiervan schriftelijk op de hoogte stellen en dit ten laatste op 19 juli. De periode waarin de huurder het verblijf wenst te huren, moet aaneensluitend en minimum 1 week zijn. Per begonnen week betaalt de huurder/student hiervoor een weekhuur van ten hoogste 1/4 van de maandelijkse betaling zoals bepaald in art. 5.

§3. De huurder kan, mits uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder, over het studentenverblijf beschikken tijdens de vakantieperiode volgend op het einde van de huurovereenkomst. Hiervoor dient een weekhuur betaald te worden van ten hoogste 1/4 van de maandelijkse betaling zoals bepaald in art. 5.

Art. 11. ONDERVERHUREN EN HUUROVERDRACHT

§1. De huurder heeft het recht om het verblijf onder te verhuren aan een andere student-huurder wanneer de huurder deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage moet volbrengen. De huurder dient de adres- en contactgegevens van de onderhuurder aan de verhuurder te bezorgen voor de start van de overeenkomst van onderverhuring.

§2. In alle andere gevallen zijn onderverhuring en huuroverdracht enkel toegelaten mits schriftelijke voorafgaande toestemming van de verhuurder.

§3. In geval van onderhuur blijft de huurder aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen uit deze huurovereenkomst.

Art. 12. VOORTIJDIGE BEËINDIGING

§1. De huurovereenkomst kan door de huurder worden opgezegd vóór de inwerkingtreding via schriftelijke opzegging. De beëindiging is kosteloos wanneer de huurder de huurovereenkomst tot drie maanden vóór de inwerkingtreding ervan beëindigt. De huurder is een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur verschuldigd wanneer de huurovereenkomst minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding ervan beëindigd wordt.

§2. De huurder kan de huurovereenkomst ook eenzijdig opzeggen in volgende gevallen:

- bij de stopzetting van de studie van de huurder, aangetoond via een uitschrijvingsbewijs van de onderwijsinstelling
- bij overlijden van één van de ouders of een ander persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder.

De opzegging moet in alle gevallen schriftelijk worden verstuurd met opgave van de reden en bijvoegen van bewijsstukken. De opzegtermijn bedraagt 2 maanden en gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

§3. Indien zich tijdens de opzegtermijn een nieuwe huurder aanbiedt voor het studentenverblijf die door beide partijen kan worden aanvaard, kunnen partijen voortijdig een einde maken aan de huurovereenkomst in wederzijds akkoord.

§4. De huurovereenkomst wordt ontbonden door het overlijden van de huurder en eindigt op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.

Art. 13. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

§1. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake zijn het technisch onderhoud en grote herstellingen ten laste van de verhuurder.

§2. De verhuurder is verantwoordelijk voor de bescherming van alle installaties tegen vorst.

§3. De verhuurder mag tijdens de huurperiode geen verbouwingswerken of wijzigingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de huurder, tenzij dringende herstellingen. De aangevraagde verbouwings- of veranderingswerken dienen duidelijk omschreven te worden.

§4. De huurder zal de verhuurder zo snel mogelijk schriftelijk in kennis stellen van iedere beschadiging, schade of defect, die een herstelling noodzaken. De verhuurder verbindt er zich toe de herstelling zo snel mogelijk uit te voeren.

§5. De huurder is verantwoordelijk voor schade of waardevermindering toegebracht door de huurder zelf of door derden aan wie de huurder de toegang tot het gehuurde goed verleende. De huurder neemt alle voorzorgen om vorstschade in het verblijf te vermijden.

§6. De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen zoals opgesomd in de wettelijk vastgelegde 'lijst van kleine herstellingen Vlaams Woninghuurdecreet'. De huurder staat in voor het onderhoud en de vervanging van de batterij van de rookmelder in het verblijf van de huurder. Voor de rookmelders in de gemeenschappelijke ruimtes ligt deze verplichting bij de verhuurder.

§7. De huurders worden vermoed aansprakelijk te zijn voor niet-aanwijsbare schade aangebracht aan de gemeenschappelijke delen, goederen en veiligheidsinstallaties die tot het gehuurde goed behoren – voor zover het niet gaat om herstellingen ten laste van de verhuurder, normaal gebruik, onderhoud of slijtage en voor zover de schade bewezen kan worden. De verhuurder kan iedere huurder slechts voor een deel aanspreken voor deze schade. Dit deel wordt bepaald i.f.v. het aantal huurders t.o.v. het gehuurde goed.

Art. 14. COMFORT EN VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN

§1. Het verblijf moet in overeenstemming zijn met de geldende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor studentenkamers, zoals vermeld in de Vlaamse Codex Wonen.

§2. De verhuurder verklaart alle maatregelen te hebben genomen om brand te voorkomen en te bestrijden, in overeenstemming met lokale regelgeving en/of politiereglement.

Art. 15. RUSTIG GENOT

§1. De verhuurder verbindt er zich toe de huurder het rustig genot van het studentenverblijf te geven tijdens de duur van de huurovereenkomst. De verhuurder heeft slechts toegang tot het verblijf in geval van overmacht of mits toestemming van de huurder.

§2. Beide partijen of derden aan wie zij toegang hebben verleend, dienen zich te onthouden van alles wat de rust van de bewoners of burens zou kunnen storen.

§3. De huurder verklaart zich akkoord om geen dieren te houden in het gehuurde goed, tenzij met expliciet schriftelijk akkoord van de verhuurder en op voorwaarde dat ze noch direct, noch indirect schade of overlast veroorzaken.

Art. 16. GESCHILLEN

§1. Beide partijen verbinden er zich toe elk geschil over de interpretatie, de uitvoering of de beëindiging van deze overeenkomst, vooraleer het bij de rechtbank aanhangig te maken, voor te leggen aan de huisvestingsdienst van de onderwijsinstelling.

§2. Het Belgische recht is van toepassing op de overeenkomst. Enkel het vrederecht van het gerechtelijk arrondissement waar het studentenverblijf gelegen is, is bevoegd om uitspraak te doen over geschillen met betrekking tot deze huurovereenkomst.

Art. 17. REGISTRATIE

§1. De verhuurder is verplicht de Nederlandstalige huurovereenkomst, plaatsbeschrijving en andere bijlagen te registreren. De registratie is gratis en dient te gebeuren binnen de twee maanden na de ondertekening van het huurcontract. De kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie zijn volledig ten laste van de verhuurder.

§2. Het niet naleven van de registratieverplichting door de verhuurder geeft de huurder bij verkoop van het goed recht op schadeloosstelling door de verhuurder wanneer het huurcontract niet wordt gerespecteerd door de nieuwe eigenaar/verhuurder.

Art. 18. SLOTBEPALINGEN

§1. Deze huurovereenkomst kan aangevuld worden met een huisreglement. In dat geval dient de huurder zich naar de bepalingen ervan te gedragen, op voorwaarde dat de huurder er kennis heeft van kunnen nemen vóór de ondertekening van de huurovereenkomst. Dit reglement dient ondertekend te worden door beide partijen en gehecht te worden aan alle exemplaren van de huurovereenkomst. De inhoud ervan mag in geen geval strijdig zijn met, of afbreuk doen aan de bepalingen vervat in de huurovereenkomst.

§2. De vulgariserende toelichting van het Vlaamse Woninghuurdecreet is te vinden op www.vlaanderen.be/studentenhuurovereenkomsten

§3. "De persoonsgegevens die deel uitmaken van deze huurovereenkomst studentenverblijf worden enkel verwerkt voor zover noodzakelijk en in overeenstemming met de AVG (EU 2016/679)."

Opgemaakt te LEUVEN op 03/07/2025

waarvan elke partij verklaart een exemplaar te bezitten en één kopie bestemd is voor het registratiekantoor.

Deze overeenkomst kan fysiek of digitaal ondertekend worden.

De partijen erkennen de rechtsgeldigheid van de ondertekening van deze overeenkomst met een elektronische handtekening door middel van algemeen aanvaarde en beschikbare software en/of de uitwisseling van een scan/pdf van originele handtekeningen. Elke partij heeft het recht om een op deze wijze ondertekende overeenkomst te gebruiken als bewijs van uitvoering van deze overeenkomst door de partijen.

DE VERHUURDER

DE HUURDER